RANCANGAN
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR... TAHUN...

TENTANG

PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : a. bahwa dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan sejahtera, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan;
b. bahwa untuk menjamin terselenggaranya pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, diperlukan tanah yang perolehannya harus dilaksanakan dengan cara yang lebih adil dan demokratis;
c. bahwa peraturan perundang-undangan dibidang pengadaan tanah belum dapat menjamin perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan;
d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu membentuk Undang-Undang Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan;

mengingat : 1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 20, Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H, Pasal 28I ayat (5), Pasal 28J ayat (2), dan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2034);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA
Dan
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : UNDANG-UNDANG TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan :

1. Instansi adalah Lembaga Negara, Kementerian/Lembaga Pemerintah Nonkementerian, Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah Kabupaten/Kota.
2. Pengadaan Tanah adalah kegiatan untuk memperoleh tanah bagi kepentingan pembangunan dengan cara membayar ganti kerugian yang layak kepada pihak yang berhak.
3. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai/memiliki obyek pengadaan tanah.

4. Obyek pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
5. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1950 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
6. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
7. Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak kepada Negara melalui Lembaga Pertanahan.
8. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.
9. Penilaian Pertanahan, selanjutnyadisebut penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan professional yang telah mendapat izin praktek penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan, untuk menghitung nilai/harga obyek pengadaan tanah.
10. Pemerintah pusat yang selanjutnya disebut pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sbagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
11. Pemerintah Daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
12. Lembaga Pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yaitu Lembaga Pemerintah yang mempunyai tugas di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral.
13. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia adalah Pimpinan Lembaga Pertanahan.

BAB II
AZAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Pengadaan tanah dilaksanakan berdasarkan azas :

a. Keadilan;
b. Kemanfaatan;
c. Kepastian;
d. Keterbukaan;
e. Kesepakatan;
f. Keikutsertaan;
g. Kesejahteraan;
h. Keberlanjutan; dan
i. Keselarasan.

Pasal 3

Pengadaan tanah bertujuan untuk tersedianya tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta kemakmuran bangsa dan Negara.

BAB III
POKOK-POKOK PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 4

Pengadaan tanah untuk pembangunan meliputi :

a. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum; dan
b. Pengadaan tanah untuk kepentingan usaha swasta.

Bagian Kedua
Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pasal 5

(1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum.
(2) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sesuai kemampuan Negara.

Pasal 6

Pihak yang berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Pasal 7

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh Lembaga Pertanahan.

Pasal 8

(1) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan sesuai dengan:
   a. Rencana strategis dan Rencana Kerja Pemerintah masing-masing Instansi yang memerlukan tanah; dan
   b. Rencana tata ruang wilayah atau rencana pembangunan nasional dan daerah.
(2) Pengadaan tanah dilaksanakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan.

Pasal 9

Pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum tunduk dan terikat pada ketentuan dalam Undang-Undang ini.

Pasal 10

(1) Pelaksanaan pengadaan tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dengan kepentingan masyarakat.
(2) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pembayaran ganti kerugian yang layak.
(3) Pengendalian pertanahan dilakukan terhadap hasil pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Ketiga
Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Usaha Swasta

Pasal 11

Pengadaan tanah untuk kepentingan usaha swasta dilakukan dengan perencanaan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana pembangunan nasional dan daerah.

Pasal 12

Pengadaan tanah untuk kepentingan usaha swasta dilakukan secara langsung dan sukarela oleh pihak swasta yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak.

BAB IV
PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 13

Tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) digunakan untuk pembangunan :

a. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
b. Waduk, bendungan, bending, irigasi, saluran air minum, seluran pembuangan air dan sanitasi, bangunan pengairan lainnya;
c. Pelabuhan, Bandar udara, dan terminal;
d. Infrastruktur minyak, gas dan panas bumi, meliputi transmisi dan/atau distribusi minyak, gas dan panas bumi;
e. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
f. Jaringan telekomunikasi and informatika;
g. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
h. Rumah sakit pemerintah/pemerintah daerah;
i. Tempat pemakaman umum pemerintah/pemerintah daerah;
j. Fasilitas keselamatan umum;
k. Cagar alam dan cagar budaya;
l. Pertahanan dan keamanan nasional;
m. Kantor pemerintah/pemerintah daerah/desa;
n. Penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah;
o. Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah/pemerintah daerah;
p. Prasarana olah raga pemerintah/pemerintah daerah; dan
q. Pembangunan kepentingan umum lainnya yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Pasal 14

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dilaksanakan oleh Pemerintah, dan selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

Pasal 15

Pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 kecuali huruf l, dapat dilaksanakan pemerintah bekerjasama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah atau Badan Usaha Swasta.

Pasal 16

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan melalui tahapan :
a. Perencanaan pengadaan tanah;
b. Persiapan pengadaan tanah;
c. Pelaksanaan pengadaan tanah;
d. Penyerahan hasil pengadaan tanah; dan
e. Pengendalian pertanahan.

Bagian Kedua
Perencanaan PengadaanTanah

Pasal 17

(1) Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.
(2) Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, dan Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.

Pasal 18

(1) Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 disusun dalam bentuk Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah, yang memuat antara lain:
a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan;

b. Kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana pembangunan nasional dan daerah;
c. Letak tanah;
d. Luas tanah yang dibutuhkan;
e. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
f. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
g. Perkiraan nilai tanah; dan
h. Rencana penganggaran.

(2) Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Persiapan Pengadaan Tanah

Pasal 19

Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 menjadi dasar bagi instansi yang memerlukan tanah bersama Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah Kabupaten/Kota untuk melaksanakan :

a. Pemberitahuan rencana pembangunan;
b. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan
c. Konsultasi publik rencana pembangunan.

Pasal 20

Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf a disampaikan kepada pihak yang berhak baik langsung maupun tidak langsung.

Pasal 21

(1) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf b meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah.
(2) Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai data untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf c.

Pasal 22

(1) Konsultasi public rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf c dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak.
(2) Konsultasi publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan melibatkan pihak yang berhak dan dilaksanakan di tempat yang disepakati.
(3) Perlibatan pihak yang berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat melalui perwakilan dari dan oleh pihak yang berhak atas lokasi rencana pembangunan.
(4) Kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk acara kesepakatan.

Pasal 23

(1) Konsultasi publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 dilaksanakan untuk jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan.
(2) Apabila dengan jangka 2 (dua) bulan pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan konsultasi publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 1 (satu) bulan.

Pasal 24

(1) Apabila dalam konsultasi publik ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada Menteri yang mempunyai tugas dibidang perencanaan pembangunan nasional.
(2) Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membentuk tim untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
(3) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) beranggotakan dari kementerian/lembaga pemerintah nonkementerian yang menangani urusan pemerintahan dibidang perencanaan pembangunan nasional, dibidang hukum dan hak asasi manusia, dibidang urusan dalam negeri, dan Gubernur setempat atau pejabat yang ditunjuk.
(4) Hasil kajian tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa rekomendasi diterima tidaknya keberatan rencana lokasi pembangunan, dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal diterimanya permohonan oleh Menteri yang mempunyai tugas di bidang perencanaan pembangunan nasional.
(5) Menteri berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) mengeluarkan penetapan diterima atau tidaknya keberatan atas rencana pembangunan.

Pasal 25

(1) Dalam hal Instansi yang memerlukan tanah merupakan Pemerintah Daerah, keberatan rencana lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) disampaikan kepada Gubernur.
(2) Gubernur membentuk tim untuk melaksanakan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
(3) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) beranggotakan dari instansi yang menangani urusan dibidang perencanaan pembangunan daerah, dibidang pemerintahan, dibidang hukum dan hak asasi manusia, dan Bpati/Walikota setempat atau pejabat yang ditunjuk.
(4) Hasil kajian tim sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berupa rekomendasi diterima tidaknya keberatan rencana lokasi pembangunan dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya permohonan.
(5) Gubernur berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud pada aayt (3) mengeluarkan penetapan diterima atau tidaknya keberatan atas rencana pembangunan.

Pasal 26

(1) Instansi yang memerlukan tanah menyampaikan Rencana Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan guna memperoleh penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
(2) Rencana pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi :
    a. Dokumen rencana pengadaan tanah;
    b. Berita acara kesepakatan; dan /atau
    c. Penetapan Menteri atau Gubernur.
(3) Lembaga Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menetapkan lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai dasar proses pelaksanaan pengadaan tanah.

Pasal 27

(1) Penetapan lokasi pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 diberikan untuk jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun.

(2) Penetapan lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun.

Pasal 28

Dalam hal jangka waktu penetapan lokasi pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 tidak terpenuhi, maka penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya.

Pasal 29

(1) Lembaga Pertanahan bersama instansi yang memerlukan tanah dan Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah Kabupaten/Kota mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
(2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.

Pasal 30

(1) Penetapan lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak menghalangi pihak yang berhak untuk melakukan peralihan dan pendaftaran tanahnya.
(2) Pengaliah penguasaan/pemilikan tanah yang berada pada lokasi yang telah ditetapkan sebagai lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, pemerintah melalui Lembaga Pertanahan memperoleh kesempatan pertama atas peralihan tersebut sebelum dialihkan kepada pihak lain.
(3) Pihak lain yang telah memperoleh tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib melepaskan atau menyerahkan penguasaan/pemilikannya kepada pemerintah melalui Lembaga Pertanahan pada saat pengadaan tanah dilaksanakan.

Bagian Keempat
Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Paragraf 1
Umum

Pasal 31

(1) Berdasarkan Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26, Lembaga Pertanahan melaksanakan pengadaan tanah.
(2) Pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
   a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah;
   b. Penilaian ganti kerugian;
   c. Musyawarah penetapan ganti kerugian; dan
   d. Pembayaran ganti kerugian.

Paragraf 2
Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah

Pasal 32

(1) Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf a meliputi kegiatan :
   a. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah; dan

b. Pengumpulan data pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah.

(2) Inventarisasi dan Identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam jangka waktu yang dapat ditentukan dengan mempertimbangkan pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah.

Pasal 33

(1) Hasil Inventarisasi dan Identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 diumumkan di kantor desa/kelurahan dan kantor kecamatan setempat dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja.

(2) Hasil Inventarisasi dan Identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dapat diumumkan secara bertahap/partial atau secara keseluruhan.

(3) Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi subyek hak, luas, letak dan peta tanah obyek pengadaan tanah.

(4) Dalam hal terdapat keberatan atas hasil pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan verifikasi dan perbaikan.

Pasal 34

Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pembayaran ganti kerugian.

Paragraf 3

Penilaian Ganti Kerugian

Pasal 35

(1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan perhitungan nilai obyek pengadaan tanah.

Pasal 36

(1) Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 bertanggung jawab secara formil dan materiil terhadap hasil penilaian yang telah dilaksanakan.

(2) Pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 37

Perhitungan besarnya nilai ganti kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 dilakukan bidang per bidang tanah termasuk tanah, ruang atas tanah, dan bawah tananh, bangunan, tanaman, benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.

Pasal 38

(1) Nilai ganti kerugian yang dinilai Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29.

(2) Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara.

(3) Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan ganti

kerugian.

Pasal 39

Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta untuk penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

Pasal 40

Pembayaran ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk :

a. Uang;
b. Tanah pengganti;
c. Permukiman kembali;
d. Bentuk lain disetujui oleh pihak yang berhak; atau
e. Gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf, b huruf c, dan huruf d.

Paragraf 4
Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Pasal 41

(1) Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak, untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2).
(2) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Pasal 42

(1) Pihak yang berhak yang tidak menerima bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawrah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41.
(2) Pengadilan Negeri memutus bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.
(3) Putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan putusan tingkat pertama dan terakhir yang bersifat final dan mengikat.
(4) Putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Pasal 43

Dalam hal pihak yang berhak tidak menerima bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, dan tidak mengajukan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1), karena hukum pihak yang berhak dinyatakan menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41.

Paragraf 5
Pembayaran Ganti Kerugian

Pasal 44

Pembayaran ganti kerugian atas obyek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak.

Pasal 45

(1) Ganti kerugian dibayarkan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 41 dan/atau Putusan Pengadilan Negeri sebgaimana dimaksud dalam Pasal 42.

(2) Pada saat pembayaran ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib :
   a. Melakukan pelepasan hak; dan
   b. Menyerahkan alata beukti penguasaan/kepemilikan obyek pengadaan tanah, kepada Negara melalui Lembaga Pertanahan.

(3) Alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat dikemudian hari.

(4) Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan alat bukti penguasaan/kepemilikan yang diserahkan.

(5) Tuntutan pihak lain atas obyek pengadaan tanah yang telah diserahkan kepada Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (20, menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima ganti kerugian.

(6) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenakan sanksi pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 46

(1) Dalam hal pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak menerima bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau Putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, Pasal 42 atau Pasal 43, ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat.

(2) Selain karena adanya pihak yang tidak menerima bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian sebgaimana dimaksud pada ayat (1), ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat dalam hal :
   a. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya;atau
   b. Obyek pengadaan tanah yang akan dibayar ganti kerugian :
      1. Sedang menjadi obyek perkara di Pengadilan;
      2. Masih dipersengketakan kepemilikannya;atau
      3. Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang.

Pasal 47

Pada saat pelaksanaan pembayaran ganti kerugian dan pelepasan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 telah dilaksanakan, atau pembayaran ganti kerugian sudah dititipkan ke Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46, kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku, dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Pasal 48

(1) Pihak yang berhak menerima ganti kerugian atau instansi yang memperoleh tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat diberikan insentif perpajakan.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai insentif perpajakan diatur lebih lanjut oleh Pemerintah atau pemerintah daerah sesuai kewenangannya.

Bagian Kelima
Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Pasal 49

(1) Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah :
   a. Pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang berhak menerima ganti kerugian dan pelepasan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 telah dilaksanakan; dan/atau
   b. Pembayaran ganti kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46.

(2) Instansi yang memerlukan tanah dapat mmulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah sreah terima hasil pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 50

(1) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka penyediaan fasilitas keselamatan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf j atau pembangunan untuk kondisi/keadaan mendesak, dapat langsung dilaksanakan pembangunanya setelah Penetapan Lokasi Pambangunan Untuk Kepentingan Umum.
(2) Sebelum Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terlabih dahulu disampaikan pemberitahuan kepada pihak yang berhak.

Pasal 51

Dalam hal terdapat keberatan, gugatan, atau tuntutan atas pelaksanaan pengadaan tanah, Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (2) dan Pasal 50.

Pasal 52

Instansi yang memperoleh tanah wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keenam
Pengendalian Pertanahan

Pasal 53

(1) Lembaga pertanahan melakukan pengendalian pertanahan terhadap tanah yang telah diperoleh Instansi.
(2) Pengendalian pertanahan sebgaiamana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan monitoring dan evaluasi atas penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

BAB V
PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN USAHA SWASTA

Pasal 54

(1) Pengadaan tanah untuk kepentingan usaha swasta dilaksanakan oleh pihak swasta baik orang perorangan maupun badan hukum.
(2) Pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 55

(1) Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 dilaksanakan melalui peralihan hak dengan cara jual beli, pelepasan, penyerahan, atau cara lain atas dasar kesepakatan.
(2) Peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dihadapan pejabat Lembaga Pertanahan.

Pasal 56

Peralihan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ditindaklanjuti dengan pendaftaran tanah untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah.

Pasal 57

(1) Pengadaan tanah untuk kepentingan usaha swasta dilarang :
   a. Melanggara prinsip-prinsip kepentingan umum;
   b. Mengganggu fungsi pertanahan dan keamanan Negara;
   c. Menguasai pulau-pulau kecil dan pulau-pulau terluar secara keseluruhan untuk kepentingan usahanya;
   d. Mengakibatkan alih fungsi tanah pertanian produktif;
   e. Menelantarkan tanahnya;

f. Meagakibatkan menurunya kualitas lingkungan;
g. Mengakibatkan rusaknya atau hilangnya situs dan cagar budaya; dan
h. Menutup akses masyarakat terhadap wilayah public.

(2) Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi administrative berupa pembatalan izin yang diberikan atau pembatalan hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 58

(1) Pemerintah mengatur luasan penguasaan tanah yang diperoleh melalui pengadaan tanah untuk kepentingan usaha swasta.
(2) Pemerintah mengatur luasan penguasaan tanah untuk kepentingan usaha swasta yang berada di :
a. Pulau-pulau terluar;
b. Pulau-pulau kecil;
c. Wilayah perbatasan antar negara; dan
d. Wilayah pesisir.
(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai luasan penguasaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VI
SUMBER DANA PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu
Sumber Pendanaan

Pasal 59

(1) Pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja Negara (APBN) dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah (APBD) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(2) Dana pengadaan tanah dapat meliputi dana perencanaan pengadaan tanah, persiapan pengadaan tanah, pelaksanaan pengadaan tanah, penyerahan hasil pengadaan tanah, pengendalian pertanahan, administrasi dan pengelolaan pengadaan tanah, dan sosialisasi pengadaan tanah.
(3) Mekanisme pelaksanaan pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dengan Peraturan Bersama Menteri yang mempunyai tugas di bidang keuangan, Menteri yang mempunyai tugas di bidang perencanaan pembangunan nasional, dan Pimpinan Lembaga Pertanahan.

Pasal 60

Pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan usaha swasta bersumber dari pendanaan swasta.

Bagian Kedua
Penyediaan dan Penggunaan Pendanaan

Pasal 61

Jaminan ketersediaan pendanaan bagi pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 62

(1) Pembinaan dan pengawasan pengadaan tanah dilaksanakan oleh Lembaga Pertanahan.
(2) Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui monitoring dan evaluasi pengadaan tanah.

BAB VIII
HAK, KEWAJIBAN, DAN PERAN MASYARAKAT

Pasal 63

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah, setiap orang wajib berhak :

a. Mengetahui rencana pelaksanaan pengadaan tanah; dan
b. Memperoleh informasi mengenai pengadaan tanah.

Pasal 64

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah, setiap orang wajib mematuhi ketentuan dalam pengadaan tanah.

Pasal 65

Dalam pengadaan tanah, masyarakat dapat berperan serta, antara lain :

a. Memberikan masukan secara lisan atau tertulis dalam pengadaan tanah; dan
b. Memberikan dukungan dalam pelaksanaan pengadaan tanah.

BAB IX
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 66

(1) Pelepasan obyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dimiliki oleh Instansi dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik Negara/daerah.
(2) Pelepasan obyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dikuasai oleh Instansi atau dikuasai/dimiliki Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan Undang-Undang ini,
(3) Pelepasan obyek pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk itu.

Pasal 67

(1) Pelepasan obyek pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 tidak diberikan ganti kerugian, kecuali :
    a. Obyek pengadaan tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan;
    b. Obyek pengadaan tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
    c. Obyek pengadaan tanah kas Desa.
(2) Ganti kerugian atas obyek pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf c diberikan dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40.
(3) Nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) didasarkan atas hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38.

Pasal 68

(1) Pelepasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 dan Pasal 67 dilaksanakan paling lama 60 (enam puluh) hari kalender sejak Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
(2) Apabila pelepasan belum selesai dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tanahnya dinyatakan telah dilepaskan dan menjadi tanah Negara, dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum.
(3) Pejabat yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi administrative sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB X
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 69

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku :

a. Proses pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Undang-Undang ini dapat diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Undang-Undang ini;
b. Dalam hal proses pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam huruf a terdapat sisa tanah yang belum selesai pengadaannya, maka dapat diselesaikan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini;
c. Peraturan pelaksanaan mengenai tata cara pengadaan tanah dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan yang baru berdasarkan ketentuan Undang-Undang ini.

BAB XI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 70

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengadaan tanah diatur dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Pasal 71

Peraturan pelaksanaan Undang-Undang ini harus telah ditetapkan paling lambat 1 (satu) tahun sejak Undang-Undang ini diundangkan.

Pasal 72

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku, ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 73

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-Undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negar Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta
Pada tanggal
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA

PARTIALIS AKBAR

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN ….. NOMOR ……

RANCANGAN PENJELASAN
ATAS
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR …… TAHUN …….
TENTANG
PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN

I. UMUM

Pengadaan tanah untuk pembangunan selalu berada dalam kerangka pembangunan nasional. Negara diwajibkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 untuk melaksanakan pembangunan guna mewujudkan kesejahteraan dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Pengadaan tanah untuk pembangunan yang dijalankan Negara sudah seharusnya sejalan dengan cita-cita keadilan, harus sejalan untuk menuju cita-cita masyarakat yang sejahtera. Untuk itulah menjadi penting jika pengadaan tanah harus diatur dengan undang-undang.

Sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara, pengadaan tanah untuk pembanguan harus dijalankan berdasarkan prinsip-prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Hukum tanah nasional. Dengan demikian pelaksanaan pengadaan tanah harus sejalan dengan asas dan prinsip keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan.

Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, masyarakat memiliki hak privat dan Negara mempunyai hak public. Kewenangan public yang ada pada Negara antara lain dipersonifikasikan dalam bentuk pengurusan, pengaturan, pengelolaan dan pengawasan yang tertuang dalam pokok-pokok pengadaan tanah, sebagai berikut :

1. Pemerintah dan pemerintah daerah menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum dan pendanaannya.
2. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan, sesuai dengan :
   a. Rencana strategis dan rencana kerja pemerintah masing-masing Instansi yang memerlukan tanah ; dan
   b. Rencana tata ruang wilayah atau rencana pembangunan nasional dan daerah.
3. Pengadaan tanah dilaksanakan melalui perencanaan yang baik dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan.
4. Pelaksanaan pengadaan tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dengan kepentingan masyarakat.
5. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak.
6. Pengadaan tanah untuk kepentingan usaha swasta dilakukan secara langsung dan sukarela oleh pihak swasta yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas keadilan” adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak-pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “asas kemanfaatan” adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyaraakt, bangsa dan Negara.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas kepastian” adalah memberikan kepastian tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas keterbukaan” adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “asas kesepakatan” adalah dalam proses pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “asas keikutsertaan” adalah dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat baik secara langsung maupun tidak langsung sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.

Huruf g

Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.

Huruf h

Yang dimaksud dengan “asas keberlanjutan” adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

Huruf i

Yang dimaksud dengan “asas keselarasan” adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan Negara.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6
Cukup jelas.

Pasal 7
Pelaksanaan pengadaan tanah yang dilaksanakan oleh Lembaga Pertanahan setelah selesai perencanaan dan persiapan oleh Instansi.

Pasal 8
Cukup jelas.

Pasal 9
Cukup jelas.

Pasal 10
Cukup jelas.

Pasal 11
Pengadaan tanah dilakukan mengacu pada rencana pembangunan nasional dan daerah, apabila Rencana Tata Ruang Wilayah belum ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bidang penataan ruang.

Pasal 12
Cukup jelas.

Pasal 13
Cukup jelas.

Huruf a
Cukup jelas.
Huruf b
Cukup jelas.
Huruf c
Cukup jelas.
Huruf d
Cukup jelas.
Huruf e
Cukup jelas.
Huruf f
Cukup jelas.
Huruf g
Cukup jelas.
Huruf h
Cukup jelas.
Huruf i
Cukup jelas.
Huruf j
Fasilitas keselamatan umum antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan longsor.
Huruf k
Cukup jelas.
Huruf l
Cukup jelas.
Huruf m
Cukup jelas.
Huruf n
Cukup jelas.
Huruf o
Cukup jelas.
Huruf p
Cukup jelas.

Huruf q

Yang dimaksud dengan “Pembangunan Kepentingan Umum lainnya” antara lain ruang terbuka hijau.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Ayat (1)

Penyusunan dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah dapat dilakukan secara bersama-sama oleh instansi yang memerlukan tanah bersama dengan instansi teknis terkait, atau dapat dibantu oleh lembaga professional yang ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah.

Ayat (2)

Studi kelayakan mencakup :

a. Survey sosial ekonomi;
b. Kelayakan lokasi;
c. Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat;
d. Perkiraan nilai tanah;
e. Dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah dan pembangunan; dan
f. Studi lainnya yang diperlukan.

Pasal 19

Pemerintah Provinsi dilibatkan untuk pengadaan tanah lintas wilayah kabupaten/kota.

Pasal 20

Pemberitahuan secara langsung antara lain melalui sosialisasi, tatap muka, atau surat pemberitahuan.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

Dalam konsultasi publik, Instansi yang memerlukan tanah menjelaskan antara lain mengenai rencana pembangunan dan cara perhitungan ganti kerugian yang akan dilakukan leh penilai.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan yang disampaikan, menyampaikan secara tertulis disertai alasan dari yang

bersangkutan.

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan” adalah terbatas pada kajian atas dokumen yang berkaitan dengan keberatan yang diajukan dari pihak yang berhak.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan” adalah terbatas pada kajian atas dokumen yang berkaitan dengan keberatan yang diajukan dari pihak yang berhak.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

Pada dasarnya, Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diterbikan setelah adanya kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Namun dapat juga berdasarkan penetapan Menteri atau Gubernur, dalam hal terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan. Berdasarkan penetapan Menteri atau Gubernur, Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum harus mendasarkan pada penetapan tersebut, misalnya dalam penetapan memutus menerima alasan pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, maka Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dapat dalam bentuk penyesuaian atau perubahan sebagian rencana lokasi pembangunan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Ayat (1)

Pemerintah Provinsi dilibatkan dalam hal pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, apabila lokasi rencana pembangunan lintas wilayah kebupaten/kota.

Pengumuman dapat dilakukan melalui media cetak dan/atau elektronik lokal atau nasional.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 30
Cukup jelas.

Pasal 31
Ayat (1)
Pengadaan tanah pada prinsipnya di laksanakan oleh Lembaga Pertanahan, yang dalam pelaksanaanya dapat mengikutsertakan atau berkoordinasi dengan pemerintah provinsi atau pemerintah kabupaten/kota.
Ayat(2)
Yang dimaksud dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah dalam ketentuan ini misalnya rumah yang dimanfaatkan sebagai toko, tanpa mengubah penggunaan tanah tersebut sebagai tempat tinggal. Dalam hal ini, penggunaan tanah dimaksud adalah rumah,sedangkan pemanfaatan tanahnya adalah perdagangan.

Pasal 32
Ayat(1)
Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan untuk mengetahui pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah. Hasil inventarisasi dan identifikasi trsebut memuat daftar nominatif pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah. Pihak yang berhak meliputi nama, alamat, dan pekerjaan pihak yang menguasai/memiliki tanah. Obyek pengadaan tanah meliputi letak, luas, status, dan jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah.
Ayat(2)
Cukup jelas.

Pasal 33
Cukup jelas.

Pasal 34
Cukup jelas.

Pasal 35
Ayat(1)
Ketentuan peraturan perundang-undangan yang dimaksud adalah ketentuan mengenai pengadaan barang/jasa instansi pemerintah.
Ayat(2)
Cukup jelas.

Pasal 36
Cukup jelas.

Pasal 37
Yang dimaksud dengan ”kerugian lain yang dapat di nilai” adalah kerugian non fisik yamg dapat di nilai dengan uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha/pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi dan nilai atas properti sisa.

Pasal 38
Cukup jelas.

Pasal 39
Yang dimaksud dengan “tidak lagi dapat difungsikan” adalah bidang tanah yang tidak lagi dapat dipergunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula, misalnya rumah hunian karena terbagi sebagian tidak lagi dapat dipergunakan sebagai rumah hunian. Sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang menguasai/memiliki

tanah dapat meminta untuk dapat diberikan ganti kerugian atas seluruh tanahnya.

Pasal 40

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “permukiman kembali” adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada pihak yang berhak ke lokasi lain sesuai kesepakatan dalam proses pengadaan tanah.

Huruf d

Bentuk lain yang disetujui oleh pihak yang bersangkutan misalnya penyertaan modal (saham), atau obligasi.

Huruf e

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran ganti kerugian dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya (second opinion) sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian.

Ayat (3)

Putusan Pengadilan Negeri atas besaran ganti kerugian mengikat para pihak, bagi instansi wajib untuk melaksanakan isi putusan sedangkan pihak yang mengajukan keberatan wajib menerima isi putusan.

Putusan Pengadilan Negeri tingkat pertama ini mempunyai kekuatan hukum yang bersifat final dan mengikat sehingga tidak dapat dilakukan upaya hukum biasa.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Pemberian ganti kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada yang berhak atas ganti kerugian. Apabila ang berhak berhalangan karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas ganti kerugian.

Yang berhak antara lain :

a. Pemegang hak atas tanah;
b. Pemegang hak pengelolaan;
c. Nazhir, untuk tanah wkaf;
d. Pemilik tanah milik adat;
e. Masyarakat hukum adat;
f. Peihak yang menguasai tanah Negara dengan itikad baik;
g. Pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
h. Pemilik bangunan, tanaman atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pada ketentuannya ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak atas tanah. Untuk Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, maka ganti kerugian diberikan kepada

pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas bangunan, tanaman, atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau dipunyainya, sedangkan ganti kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang Hak Milik atau Hak Pengelolaan.

Ganti kerugian atas tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, pemukiman kembali atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Pihak yang menguasai tanah Negara yang dapat diberikan ganti kerugian adalah pemakai tanah Negara yang sesuai dengan atau tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Misalnya bekas pemegang hak yang telah habis jangka waktunya yang masih menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bersangkutan, pihak yang menguasai tanah Negara berdasarkan sewa-menyewa,atau pihak lainnya yang menggunakan atau memanfaatkan tanah Negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan peraturan perundnag-undangan.

Yang dimaksud “pemegang dasar penguasaan atas tanah” adalah pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan atas tanah yang bersangkutan, misalnya pemegang akta jual beli atas hak atas tanah atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertipikat, dan pemegang surat izin menghuni.

Bangunan, tanaman, atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang belum atau tidak dipunyai dengan hak atas tanah, ganti kerugiannya diberikan kepada pemilik bangunan, tanaman, atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 45

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pada prinsipnya penerima ganti kerugian setelah melakukan pelepasan hak harus segera meninggalkan dan meosongkan tanahnya, sehingga pembangunan fisik dapat segera dilaksnakan. Namun untuk memberikan rasa keadilan maka kepada yang bersangkutan diberikan waktu yang cukup untuk meninggalkan dan mengosongkan tanahnya.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “kondisi/keadaan mendesak” adalah apabila dibutuhkannya tanahs ecara cepat, antara lain akibat terjadinya bencana alam, perang, dan wabah penyakit.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 51
Cukup jelas.

Pasal 52
Cukup jelas.

Pasal 53
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan “pengendalian pertanahan” dalam ketentuan ini adalah dalam rangka memastikan bahwa penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang diberikan sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya, serta tidak dimaksudkan sebagai kegiatan pengelolaan barang milik Negara/daerah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai barang milik Negara/daerah.

Pasal 54
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Ketentuan peraturan perundang-undangan yang dimaksudkan antara lain ketentuan mengenai izin Lokasi.

Pasal 55
Cukup jelas.

Pasal 56
Cukup jelas.

Pasal 57
Ayat (1)
Huruf a
Melanggar prinsip-prinsip kepentingan umum, misalnya tanahnya dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadiny dan menimbulkan kerugian bagi masyarakat.
Huruf b
Mengganggu fungsi pertanahan dan keamanan Negara, misalnya mengganggu fungsi instalasi radar militer.
Huruf c
Cukup jelas.
Huruf d
Cukup jelas.
Huruf e
Cukup jelas.
Huruf f
Cukup jelas.
Huruf g
Cukup jelas.
Huruf h
Pada prinsipnya penggunaan tanah tidak boleh mengakibatkan tertutupnya penggunaan tanah dari segi fisik yang terkurung atau tertutupi oleh tanah yang bersangkutan, misalnya akses masyarakat atas fasilitas sarana dan prasarana seperti jalan yang layak, saluran pembuangan air dan lainnya.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59
Cukup jelas.

Pasal 60
Cukup jelas.

Pasal 61
Cukup jelas.

Pasal 62
Cukup jelas.

Pasal 63
Cukup jelas.

Pasal 64
Cukup jelas.

Pasal 65
Cukup jelas.

Pasal 66
Cukup jelas.

Pasal 67
Cukup jelas.

Pasal 68
Cukup jelas.

Pasal 69
Cukup jelas.

Pasal 70
Cukup jelas.

Pasal 71
Cukup jelas.

Pasal 72
Cukup jelas.

Pasal 73
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR ……..